

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0546374

מגרש 1037 רחוב החורשה 23 עומר

מחוז

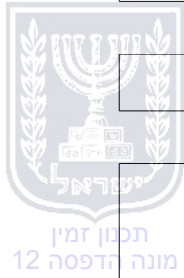
דרום

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000885553/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש מס' 1037 ל 2 יח"ד ומסדירה קווי בניין לבניה הקיימת בפועל ומשנה גובה גדר בנוייה מ-1.2 מ' ל-1.7 מ'.
התכנית לא מגדילה זכויות הבניה שנקבעו בתכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 1037 רחוב החורשה 23 עומר
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית 614-0546374

שטח התכנית	0.601 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

עומר

קואורדינאטה X

185794

קואורדינאטה Y

576179

1.5.2 תיאור מקום

רח' החורשה 23 עומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עומר	החורשה	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38558	מוסדר	חלק		55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>44 /100 /02 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /02 /100 /44 ממשיכות לחול.	6135	56		16/09/2010
<u>14 /מק /1013</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /מק /1013 ממשיכות לחול.	4865			23/03/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אזוט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אזוט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	23/11/2017	אילן אזוט	07: 41 23/11/2017	חתך עקרוני המציג יחס למגרשים הגובלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/07/2017	אילן אזוט	06: 15 07/12/2023	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	תומר ביטון			עומר	החורשה	23	050-3695699	050-3695699	t.biton@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il

(1) כתובת : מרכז הנגב 19 ב"ש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

"שינוי קווי בנין עבור בנייה קיימת ולבריכת שחייה, שינוי גובה גדר ללא הגדלת זכויות הבניה המאושרות בתכנית התקפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א' (א) (4) :

צדדי צפון מזרחי מ-3.5 מ' ל-2.5 מ'

צדדי דרום מערבי מ-3.5 מ' ל-2.5 מ' ול-1.4 מ' עבור קיר דקורטיבי

אחורי מ-6 מ' ל-4.6 מ'

קביעת קו בנין אחורי של 1.15 מ' עבור בריכת שחיה

2. קביעת גובה של 1.7 מ' לגדר בנוייה לחזית הרחוב לפי סעיף 62א(א)(5)

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1037

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	601	100
סה"כ	601	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	601.18	100
סה"כ	601.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת 2 יחידות דיור, לכל יח"ד תותר בניית חצר שרות, מרתף, סככת רכב בחזית הדרך. והקמת מבנה עזר בגודל עד 8 מ"ר. 2. גובה גדר בנוייה לחזית רחוב 1.7 מ'. 3. בריכת שחיה: - הבקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחיה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בנין הנמצא במרחק של 20 מ' משפת הבריכה ואת יעודו. א. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים - תנאי להוצאת היתר בניה הינו הבטחת חיבור למערכת ביוב מרכזית קיימת או עתידית. - ישמר קו הבנין לבריכה משפת הבריכה ע"פ קווי הבניה המסומנים בתשריט. - שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר. - מרחק הבריכה ממבנה המגורים לא יפחת מ- 3 מ'. - עומק הבריכה לא יעלה על 1.80 מ' ושיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5% - לא תותר הקמת מקפצות מכ סוג שהוא. - יוקם משטח מונע החלקה סביב הבריכה ברוחב מינימלי של 1 מ'. - בהיקף הבריכה הפנימי תותקן מדרגה ברוחב של 15 ס"מ לפחות ובעומק של 1.2 מ' מגובה שפת הבריכה. - שטח חדר המכונות של הבריכה יהיה תת-קרקעי ולא יעלה על 5 מ"ר ב. יידרש אישור משרד הבריאות ונציבות המים לכל בקשה להיתר בניה לבריכה ודרישותיו יהיו תנאי בהיתר. ג. הוראות משרד הבריאות לענין בריכות שחייה פרטיות יהיו חלק מהבקשה להיתר. ד. בניית הבריכה הפרטית תהיה ע"פ פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12. ה. המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. ו. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה). פירוט טכני ע"פ פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	1037	601	50	12	18	481 מ"ר	2	1	2	(2)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. קווי בנין כמסימן בתשריט.

ב. חצר שרות: חצר השרות תמוקם בקווי הבניין המזעריים של המבנה העיקרי או על קו בנין 0.0 מ'. גובה מירבי לקירות המהווים את החצר: 2.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות ששטחה המירבי 12 מ"ר ניתן להסתפק בחצר שרות אחת לשתי יחידות הדיור במגרש.

חצר השרות לא תבלוט מקו בנין הקדמי של המבנה העיקרי. החצר תכלול את המכלולים הבאים: הכנה למערכת הספקת גז בישול, מתקן לייבוש כביסה ומיכל דלק להסקה.

ג. מרתף: המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי. גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ' ופני תקרת המרתף לא יבלטו למעלה מ 0.80 מ' מפני הקרקע.

ד. קומת עמודים: תותר בניית קומת עמודים מפולשת לכל מגרש שגובהה החופשי לא יעלה על 2.20 מ', בשטח מירבי של 40 מ"ר.

ה. גודל יח"ד לא יפתח מ-55 מ"ר

ו. מבנה עזר: גובהו החיצוני של מבנה העזר לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון, ו-3 מ' במקרה של גג רעפים, מדוד מפני מפלס הקרקע הסופיים ליד דלת הכניסה לבנין העזר לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית. שטח מירבי למבנה עזר - 8 מ"ר. גובה פנימי - כמותר בתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה מירבי למבנה יהיה 8.5 מ' לגג משופע ו-7.5 מ' לגג שטוח, מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש, לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- א. כמסומן בתשריטב. קווי בנין עזר: אחורי: 0.00 מ' צדדי: 0.00 מ' מ'קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.ג. סככה לרכב: המידות המירביות לסככת רכב תהינה: 5.0 מ' לאורך הדרך (ל-2 כלי רכב) ו-5.0 מ' בניצב, או 3.0 מ' לאורך הדרך ו-8.5 מ' בניצב. שטח מירבי לסככת רכב 25.5 מ"ר.קווי בנין לסככת רכב: קדמי: 0.00 מ' צדדי: 0.00 מ'.
- א. כמסומן בתשריטב. קווי בנין עזר: אחורי: 0.00 מ' צדדי: 0.00 מ' מ'קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.ג. סככה לרכב: המידות המירביות לסככת רכב תהינה: 5.0 מ' לאורך הדרך (ל-2 כלי

רכב ו-5.0 מ' בניצב, או 3.0 מ' לאוטרך הדרך ו-8.5 מ' בניצב. שטח מירבי לסככת רכב 25.5 מ"ר. קווי בנין לסככת רכב: קדמי: 0.00 מ' צדדי: 0.00 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3 תשתיות

א. בתחום התכנית קיימות תשתיות מים, חשמל, בזק, טל"כ וביוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית

